



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu



Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri		1.594.455.419	1.538.729.766
Finansal Yatırımlar		3.270.477.050	2.867.316.215
Ticari Alacaklar		344.826.402	168.020.248
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		164.532.371	11.142.199
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		180.294.031	156.878.049
Diğer Alacaklar		942.446	1.034.359
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		942.446	1.034.359
Stoklar		8.185.959.613	8.065.480.657
Peşin Ödenmiş Giderler		2.181.003.762	2.219.278.702
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		2.181.003.762	2.219.278.702
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		22.979.463	18.018.065
Diğer Dönen Varlıklar		131.129.791	37.595.091
ARA TOPLAM		15.731.773.946	14.915.473.103
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		15.731.773.946	14.915.473.103
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		545.064.702	545.064.702
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		44.430.269.636	44.400.411.862
Maddi Duran Varlıklar		249.920.486	208.459.145
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		93.090.385	98.192.417
Peşin Ödenmiş Giderler		1.528.726	3.306.031
Diğer Duran Varlıklar		0	938.304
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		45.319.873.935	45.256.372.461
TOPLAM VARLIKLAR		61.051.647.881	60.171.845.564
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		421.101	374.249
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		286.009.373	272.429.610
Ticari Borçlar		623.737.988	872.493.961
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar		129.352.396	86.924.995
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar		494.385.592	785.568.966
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		10.772.128	5.598.687
Diğer Borçlar		44.854.287	25.913.261
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		44.854.287	25.913.261
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.043.468.407	619.940.837
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			16.663.774
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.043.468.407	603.277.063
Kısa Vadeli Karşılıklar		14.917.393	15.094.523
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		3.551.986	2.885.619
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		11.365.407	12.208.904
ARA TOPLAM		2.024.180.677	1.811.845.128
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.024.180.677	1.811.845.128
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		398.893.236	110.921.854
Diğer Borçlar		4.180.279	4.600.931
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		234.779	29.153.546
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.272.700	3.379.249
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		3.826.774.289	3.573.458.119
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.236.355.283	3.721.513.699
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		6.260.535.960	5.533.358.827
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		54.791.111.921	54.638.486.737

Ödenmiş Sermaye		1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		5.833.846.730	5.833.846.730
Geri Alınmış Paylar (-)		-24.973.614	-24.973.614
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.410.732.942	2.410.732.942
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		993.879.408	993.879.408
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		43.969.001.271	41.822.079.642
Net Dönem Karı veya Zararı		152.625.184	2.146.921.629
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		54.791.111.921	54.638.486.737
TOPLAM KAYNAKLAR		61.051.647.881	60.171.845.564

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		869.021.092	798.457.182
Satışların Maliyeti		-621.396.531	-274.604.119
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		247.624.561	523.853.063
BRÜT KAR (ZARAR)		247.624.561	523.853.063
Genel Yönetim Giderleri		-107.862.630	-31.917.060
Pazarlama Giderleri		-9.305.986	-5.202.804
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		33.768.101	56.913.493
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-48.387.075	-32.985.192
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		115.836.971	510.661.500
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		295.774.512	43.323.713
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-19.218.365	
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		392.393.118	553.985.213
Finansman Gelirleri		225.767.970	484.296.837
Finansman Giderleri		-109.457.980	-249.290.631
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-102.761.754	1.797.757.289
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		405.941.354	2.586.748.708
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-253.316.170	
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-253.316.170	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		152.625.184	2.586.748.708
DÖNEM KARI (ZARARI)		152.625.184	2.586.748.708
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		152.625.184	2.586.748.708
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		152.625.184	2.586.748.708
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		152.625.184	2.586.748.708

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-141.985.534	1.087.781.314
Dönem Karı (Zararı)		152.625.184	2.586.748.708
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-168.708.079	809.642.319
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		4.645.354	13.080.123
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-9.850.000	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-9.850.000	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.530.464	-1.926.073
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-77.141.651	184.455.901
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-361.043.720
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		253.316.170	
İştirak, İş ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi ile Oluşan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-665.312.466	
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		306.733.333	975.076.088
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		16.370.717	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-101.595.637	-2.303.926.085
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-182.317.830	-545.059.909
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.658	277.650.127
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-120.478.956	-1.558.710.889
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		40.052.245	552.504.023
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-168.986.008	-45.259.271
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		394.608.803	-1.041.856.541
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		26.995.526	56.806.375
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-91.466.759	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-117.678.532	1.092.464.942
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-1.327.539	-315.773
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-22.979.463	-4.367.855
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		28.620.655	-24.564.607
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-45.571.524	-19.183.042
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-29.857.774	-37.231.102
Alınan Faiz		104.049.953	31.849.537
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		309.772.789	-273.234.912
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		382.348.853	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-45.667.762	-56.929.474
Ödenen Faiz		-26.908.302	-216.305.438
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		196.407.910	789.981.795
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		196.407.910	789.981.795
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.538.729.766	916.120.299
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-140.682.257	-119.934.439
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.594.455.419	1.586.167.655

Önceki Dönem
01.01.2024 - 31.03.2024

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler	1.456.000.000	5.833.846.730	-24.973.614	2.410.732.942			993.879.409	37.595.521.847	7.419.559.710	55.694.567.024		55.694.567.024
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler								7.419.559.710	-7.419.559.710	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									2.586.748.708	2.586.748.708		2.586.748.708
Dönem Karı (Zararı)									2.586.748.708	2.586.748.708		2.586.748.708
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
Kar Payları												
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Mehdana Gelen Artış (Azalış)												
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Mehdana Gelen Artış (Azalış)												
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartması												
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakıyeler		1.456.000.000	5.833.846.730	-24.973.614	2.410.732.942			993.879.409	45.015.081.557	2.586.748.708	58.271.315.732	58.271.315.732

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler	1.456.000.000	5.833.846.730	-24.973.614	2.410.732.942			993.879.409	41.822.079.642	2.146.921.629	54.638.486.737		54.638.486.737
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler								2.146.921.629	-2.146.921.629			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									152.625.184	152.625.184		152.625.184
Dönem Karı (Zararı)									152.625.184	152.625.184		152.625.184
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
Kar Payları												

Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Bakıyalar			1.456.000.000	5.833.846.730	-24.973.614	2.410.732.942				993.879.408	43.969.001.271	152.625.184	54.791.111.921		54.791.111.921